

ARCHITEKTENVERTRAG

Objektplanung Gebäude

Zwischen der

"[_____]"

"[_____]"

"[_____]"

- nachstehend „**Auftraggeber**“ oder „**AG**“ genannt -
und

"[_____]"

"[_____]"

"[_____]"

- nachstehend „**Architekt**“ oder „**AN**“ genannt –
für das Bauvorhaben: Wärmeversorgung Weichs (WVW)

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrages	2
§ 2	Grundlagen und Bestandteile des Vertrages	2
§ 3	Leistungen des Architekten	3
§ 4	Ausführung	6
§ 5	Vergütung und Zahlung	6
§ 6	Termine	7
§ 7	Haftpflichtversicherung	8

Stand: 01/2024
Druckdatum: 22.05.2026

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1** Dieser Vertrag bezieht sich auf die Leistungen des Objektplaners zur Errichtung einer Energieversorgungszentrale im Umfeld des Gebiets „Weichs“ in Regensburg.
Ziel des Vertrages ist die wirtschaftliche und realisierbare Planung des Gebäudes einer Energieversorgungszentrale.
- 1.2** Gegenstand des Vertrages sind:

Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-9 „Objektplanung Gebäude und Innenräume“ incl. besonderer Leistungen entsprechend §34 HOAI, Anlage 10.1 der Fachplanung und der Fachbauleitung zum Vorhaben Wärmeversorgung Weichs gem. § 3 des Vertrages.

§ 2 Grundlagen und Bestandteile des Vertrages

Grundlagen und Bestandteile dieses Vertrages – bei Widersprüchen in nachstehender Rangfolge – sind folgende Regelungen und Vorschriften:

- 2.1** die Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen, soweit nicht nachfolgend nachrangig aufgeführt;
- 2.2** die Besonderen Vertragsbedingungen des AG (kurz: BVB), Stand: 01/2024 (Anlage14);
- 2.3** die Projektbeschreibung des AG (Anlage15);
- 2.4** die Angebotsaufforderung des Auftraggebers (Anlage 01);
- 2.5** das Preisblatt des Architekten zur Honorarberechnung vom "[]" (Anlage10);
- 2.6** die Rahmentermine gemäß AzA (Anlage 01);
- 2.7** die HOAI, in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

Allgemeine Geschäftsbedingungen, insbesondere Lieferungs-, Verkaufs- und Zahlungsbedingungen des AN werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn der AG ihnen nicht ausdrücklich widerspricht, es sei denn, dass ihre Geltung ausdrücklich vereinbart ist und sie den Vertragsgrundlagen nicht widersprechen.

§ 3 Leistungen des Architekten

3.1 Der Architekt erbringt folgende Leistungen:

- 3.1.1** Der Architekt erbringt die Grundleistungen des Leistungsbildes „Gebäude und Innenräume“ entsprechend den in § 34 Abs. 3 i. V. m. Anlage 10.1 HOAI geregelten Leistungsphasen gemäß nachfolgender Auflistung mit der dort für das Honorar getroffenen Bewertung in Prozent.

Die einzelnen (Teil-)Leistungen der Leistungsbilder sind im Sinne selbstständig geschuldeter Teilerfolge anzusehen.

Beschreibung	Vereinbart in %
Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung	2
Leistungsphase 2 – Vorplanung	7
Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung	15
Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung	3
Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung	25
Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe	10
Leistungsphase 7 – Mitwirken bei der Vergabe	4
Leistungsphase 8 – Objektüberwachung	32
Leistungsphase 9 – Objektbetreuung	2

- 3.1.2** Der Architekt erbringt darüber hinaus folgende weitere Leistungen (auch **besondere Leistungen**):

- a) Leistungsphase 2-8: Mitwirkung bei förderrelevanten Abstimmungen und Unterlagen
- b) Leistungsphase 2-8: Besondere Behördenkoordination und Teilnahme an zusätzlichen Abstimmungsterminen

3.1.3 Stufenweise Beauftragung

Die Beauftragung des AN erfolgt stufenweise im Sinne einer Erweiterung des Vertrages entsprechend § 315 BGB durch den AG wie folgt:

Der AG beauftragt den AN mit Zuschlag zunächst mit den folgenden Leistungsphasen:

Leistungsphase 1 und 2 – Grundlagenermittlung und Vorplanung (= **Stufe 1**).

Die Weiterbeauftragung erfolgt jeweils durch einseitige schriftliche Erklärung des AG gegenüber dem AN. Diese ist in folgenden Stufen vorgesehen:

die Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung (= **Stufe 2**)

die Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung (= **Stufe 3**)

die Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung, Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe und Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe (= **Stufe 4**)

die Leistungsphase 8 – Objektüberwachung, Bauüberwachung und Dokumentation (= **Stufe 5**)

die Leistungsphase 9 – Objektbetreuung (= **Stufe 6**)

nach Maßgabe des Verfahrens nach Ziff. 3 BVB.

3.1.4 Beauftragung von besonderen Leistungen durch Einzelbeauftragung

Der AG ist berechtigt, die in Ziff. 3.1.2 genannten Besonderen Leistungen bis zur Abnahme sämtlicher nach diesem Vertrag beauftragten Leistungen durch Einzelbeauftragung nach Maßgabe der Ziff. 3 BVB zu beauftragen. Mit Abschluss dieses Vertrages sind die in §3.1.2 genannten Besonderen Leistungen noch nicht beauftragt, es sei denn diese wurden unter vorstehender Ziff. 3.1.3. ausdrücklich als bereits bei Vertragsschluss mitbeauftragt benannt.

3.2 Der AN hat die folgenden zusätzlichen Planungsvorgaben zu berücksichtigen bzw. zusätzlichen Aufgaben zu erfüllen:

- Sämtliche mit diesen zusätzlichen Planungsvorgaben verbundenen Erschwernisse und Mehraufwendungen des AN sind mit der vereinbarten Vergütung (§ 5) abgegolten und werden nicht zusätzlich vergütet.
- Dem AN ist bekannt, dass der Auftraggeber für das Projekt Fördermittel aus dem Fördermittelprogramm „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)“ beantragt hatte und für die Projektfortführung noch zusätzliche Fördermittel beantragen wird. Der AN hat im Rahmen seiner Planung die Vorgaben des Fördermittelprogramms und des noch zu erteilenden Zuwendungsbescheides zu berücksichtigen.

3.3 Kostenobergrenze/Baukostenlimit

3.3.1 Der Architekt hat für die Maßnahme gem. § 1 eine Kostenobergrenze (KG 300 und 400) von

EUR 12.225.000,00 (ohne Umsatzsteuer)

in Worten: zwölf Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro
einzuhalten.

3.3.2 Weiterhin hat der Architekt den Auftraggeber über Einsparungsmöglichkeiten eingehend zu informieren und die Umsetzung – soweit in seinem Leistungsbereich möglich – zu betreiben.

3.4 Der Architekt verpflichtet sich, für die Dauer der Maßnahme gem. § 1 einen verantwortlichen Projektleiter und für die Ausführungsphase einen verantwortlichen Bauleiter zu benennen und einzusetzen:

Der Architekt benennt als verantwortlichen

Projektleiter: "[_____]" Stellvertreter: "[_____]"

Der Projektleiter ist für den Architekt alleinvertretungsberechtigt. Er darf vom Architekten nur aus wichtigem Grund ausgewechselt werden.

3.5 Baubesprechungen

Der AN ist verpflichtet, über die gesamte Vertragslaufzeit regelmäßig Besprechungen (Jour-Fix-Termine/Baubesprechungen) durchzuführen und zu protokollieren. Im Übrigen hat der AN an sämtlichen Besprechungen teilzunehmen, zu denen der AG einlädt.

3.6 Dokumentation und Archivierung

Der Architekt hat die Unterlagen im Datenformat DWG, PDF, GAEB und wie folgt in Papierform an den Auftraggeber bzw. dessen Vertreter zu übergeben:

- Pläne: 2-fach
- Ausschreibungsunterlagen: 1-fach
- Terminpläne: 1-fach
- Rechnungsprüfexemplare: 2-fach.

Nach Beendigung seiner Leistungen hat der AN bezogen auf den beauftragten Leistungsumfang eine vollständige Projektakte in einfacher Ausfertigung und auf Datenträger zu übergeben. Dies ist von den Nebenkosten gem § 5.3 umfasst.

3.7 Terminplanung

Der Architekt hat vollständige und aussagekräftige

- Planungsterminpläne
- Rahmenterminpläne
- detaillierte Bauzeitenpläne

zu erstellen und fortzuschreiben.

3.8 Zielfindungsphase

Der AG hat bereits Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung zu der von ihm gewünschten Baumaßnahme vorliegen. Der AN wird daher keine Leistung gemäß § 650p Abs. 2 Satz 1 BGB erbringen. Das Sonderkündigungsrecht gemäß § 650r BGB wird ausgeschlossen.

§ 4 Ausführung

4.1 Der Architekt hat sich laufend mit dem Auftraggeber und den weiteren vom Auftraggeber beauftragten (Fach-)Planern abzustimmen und den Auftraggeber unverzüglich über wesentliche, die Maßnahme berührende oder beeinträchtigende Entwicklungen zu informieren.

4.2 Der Auftraggeber wird voraussichtlich folgende Dritte beauftragen oder hat diese bereits beauftragt:

- Tragwerksplanung
- Planung technische Ausrüstung
- Verkehrsanlagenplanung
- Planung Ingenieurbauwerk

4.3 Projektverantwortliche Person des Auftraggebers ist

Projektleiter: Roland Scherzer

Stellvertreter: Alexander Wanderer

für die während der Bauzeit erforderlichen Abstimmungen für das Bauvorhaben.

§ 5 Vergütung und Zahlung

5.1 Die Architektenleistungen nach diesem Vertrag werden nach HOAI i. V. m. mit den unter § 3 festgelegten Leistungen und dem Preisblatt gem. Anlage 10 honoriert.

5.2 Stundenhonorar

- 5.2.1** Werden Leistungen des Auftragnehmers mangels anderweitiger Festlegung nach diesem Vertrag nach Zeitaufwand berechnet, so kann für jede Stunde der im Preisblatt (A10) vereinbarte Netto-Betrag berechnet werden.
- 5.2.2** Die Stundensätze enthalten anteilige Kosten für Sekretariat, Überstunden-, Wochenend- und Nachtzuschläge sowie alle für die Leistung erforderlichen Betriebskosten. Für die Abrechnung gilt § 5.4. des Vertrages.
- 5.2.3** Die Stundensätze enthalten die Nebenkosten sowie einen etwaigen Umbau-/Modernisierungszuschlag gem. § 5.3.

5.3 Nebenkosten (§ 14 HOAI) und Umbau-/Modernisierungszuschlag

- 5.3.1** Alle bei der Durchführung des Vertrages für die Grundleistungen anfallenden und erforderlichen Nebenkosten, insbesondere solche nach § 14 Abs. 2 HOAI, sowie ein etwaiger Umbau-/Modernisierungszuschlag sind im angebotenen Auf- bzw. Abschlag gemäß Preisblatt (A10) enthalten und werden nicht zusätzlich vergütet.
- 5.3.2** Die Nebenkosten der besonderen Leistungen sowie ein etwaiger Umbau-/Modernisierungszuschlag sind im Pauschalhonorar gemäß Preisblatt (A10) enthalten und werden nicht zusätzlich vergütet.

5.4 Fälligkeit

Abschlagsrechnungen werden binnen 25 Kalendertagen fällig.

Schlussrechnungen werden binnen 30 Kalendertagen nach Abnahme und Zugang einer prüf- fähigen Rechnung fällig.

§ 6 Termine

6.1 Es werden folgende Vertragstermine festgelegt:

Start der Planungsleistungen	ab Juli 2026
Abschluss Vorplanung	31.08.2026
Abschluss Entwurfsplanung	31.10.2026
Abschluss Genehmigungsplanung	31.12.2026
LPH 5-8	voraussichtlich 01.08.2027 (nach Bewilligung Modul 2) – 01.08.2030

- 6.2** Sollte der Abruf der Leistungsstufen aus Sicht des AN nicht rechtzeitig zur Einhaltung der vereinbarten Vertragstermine erfolgen, so ist der AN verpflichtet, unverzüglich nach Abruf der Stufe die terminlichen Auswirkungen des seiner Meinung nach verspäteten Abrufs hinzuweisen und einen neuen entsprechend fortgeschriebenen Fertigstellungstermin mitzuteilen.
- 6.3** Der AN hat seine Terminplanung in Abstimmung mit den anderen fachlich Beteiligten in der Weise zu entwickeln, dass die vertraglich vereinbarten Termine eingehalten werden.
- 6.4** Bei Abweichungen zu den vom AG genehmigten Terminplänen sind vom AN entsprechende Anpassungsmaßnahmen in Abstimmung mit den anderen fachlich Beteiligten zu entwickeln und dem AG zur Entscheidung vorzulegen.
- 6.5** Bei Verzug des AN – insbesondere bei einer vom AN verschuldeten oder mitverschuldeten Überschreitung von Terminen gemäß § 6.1 – ist der AG berechtigt, nach angemessener Fristsetzung zur Erbringung der verzögerten Leistung dem AN den Auftrag bezüglich der nicht fristgerecht oder termingerecht erbrachten Leistungen zu entziehen (Teilkündigung) und auf Kosten des AN Dritte mit der Ausführung dieser Leistungen zu beauftragen. Weitere Rechte des AG bleiben unberührt.

§ 7 Haftpflichtversicherung

In Konkretisierung von Ziff. 6 BVB hat der AN eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme je Schaden und Kalenderjahr von jeweils mindestens:

- 3 Mio. Euro für Personenschäden,
- 3 Mio. Euro für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden)

für die Dauer seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrags abzuschließen und gem. Ziff. 6 BVB nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Regelungen unter Ziff. 6 BVB.

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

Architekt